

FATO RELEVANTE

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.892.018/0001-31 / Ticker (B3) - HSML11

Prezados Srs. Cotistas e Investidores,

O **SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob n.º 32.892.018/0001-31** ("Fundo"), e **HSI – GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (atual razão social da **Hemisfério Sul Investimentos Ltda.**) com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 7º andar, Itaim Bibi – São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.539.353/0001-52 ("Gestora"), na qualidade de Gestor do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Em continuidade ao [Fato Relevante](#) divulgado em 11/05/2022, superadas as condições precedentes, o Fundo concluiu nesta data a aquisição da integralidade das ações das sociedades Jaguará Empreendimentos Imobiliários S.A. e JPL Estacionamentos S.A., detentoras de 100% (cem por cento) do Shopping Uberaba, localizado na cidade de Uberaba – MG. A aquisição representa um acréscimo de área bruta locável ("ABL") própria ao Fundo de 25.111 m² (vinte e cinco mil e cento e onze metros quadrados) a um preço de aquisição ("Preço") de **R\$ 332.952.873,86** (trezentos e trinta e dois milhões e novecentos e cinquenta e dois mil e oitocentos e setenta e três reais e oitenta e seis centavos). Com a operação, a ABL própria total do portfólio passa a ser de 191.449 m² (cento e noventa e um mil e quatrocentos e quarenta e nove metros quadrados) subdivididos em 7 (sete) ativos localizados em 5 (cinco) Estados, tendo o Fundo uma posição controladora em todos eles, além da administração exclusiva da Saphyr Administradora de Centros Comerciais Ltda, inscrita no CNPJ nº 07.910.126/0001-42, empresa pertencente ao Grupo HSI.

O Shopping Uberaba







O Shopping Uberaba é um ativo maduro, regional e dominante na cidade. Foi inaugurado em 1999, se consolidando desde a inauguração como o centro referência em compras, serviços e lazer de Uberaba e região. O empreendimento conta ainda com uma unidade do supermercado Bretas, com aproximadamente 4.800m² de ABL, a qual não faz parte desta transação.

Com 188 lojas, o Shopping possui 1.190 (mil cento e noventa) vagas de estacionamento e está localizado na Av. Santa Beatriz da Silva, 1501 - São Benedito, Uberaba – MG, local que apresenta grande fluxo de veículos e pedestres. Ainda, conforme ilustrado nas imagens acima, está inserido em um bairro de alta densidade residencial, próximo ao Centro da Cidade, ao Aeroporto, ao maior hospital privado da cidade (hospital Mário Palmério) e importantes Centros Universitários (Universidade Federal de Medicina e Universidade de Uberaba).

O mix de lojas conta com as principais Âncoras do país, ótimas opções de gastronomia e serviços. Dentre as principais operações, destacam-se: Renner, C&A, Riachuelo, Pernambucanas, Magazine Luiza, Casas Bahia, Lojas Americanas, Madero, Burger King, McDonald's, Kopenhagen, Vivara, Farm, Track & Field, Reserva, Samsung. Com um perfil de atendimento democrático (classes A, B e C), o Shopping conta com opções importantes de entretenimento, além de um Curso Pré-Vestibular da rede Objetivo, que potencializa o fluxo contínuo de pessoas.

Atualmente, o Ativo tem administração própria, o que sugere grande potencial de maximização de valor e eficiência operacional, principalmente em ganhos de escala e sinergias que serão obtidos com a integração do Shopping ao nosso portfólio e sua administração pela Saphyr. Entendemos que este seja um dos grandes vetores de crescimento do Shopping Center, com efeitos que deverão ser perceptíveis já no curto prazo.

O Ativo vem se destacando na recuperação da performance em comparação ao cenário pré-pandemia do Covid-19. A variação acumulada do NOI até abril de 2022 vs. 2019 é de +22,1%, entregando uma margem NOI¹ de 80,2%. Para efeitos comparativos, a margem NOI do portfólio atual do Fundo é de 93,8%, o que corrobora a expectativa da gestão de ganho de margem do Shopping após a aquisição. Com relação à taxa de ocupação, observamos estabilidade em níveis elevados, mesmo durante a pandemia, atingindo atualmente 95,6%. Por fim, a inadimplência mostra-se saudável, localizando-se em níveis próximos ao apresentado no mesmo período pré-pandemia, com inadimplência bruta de 3,0%.

¹ Margem NOI = NOI/Receita Total

Uberaba

Conhecida como a capital mundial do gado Zebu, em decorrência de sua vanguarda na criação e melhoramento genético dessa espécie, Uberaba é uma cidade destaque do Triângulo Mineiro, segunda principal região do Estado de Minas Gerais. A força motriz da região é o Agronegócio, setor com amplo crescimento, que mostrou resiliência mesmo no cenário da pandemia do Covid-19. Dentre outros destaques, a cidade é líder na produção de grãos do Estado de Minas Gerais e o maior polo produtor de fertilizantes fosfatados da América Latina.

A população estimada (2021) é de aproximadamente 340 mil habitantes e o PIB (2019) da cidade é superior a R\$ 15,5 bilhões, o que a coloca como a 6ª (sexta) maior economia do Estado. Como destaque em sua região, Uberaba exerce influência em mais 26 cidades, somando uma população superior a 800 mil pessoas.

Fonte: IBGE, Governo Municipal de Uberaba

Estrutura de Aquisição e Capital

Diante do atual cenário de descontos entre o valor patrimonial e o valor de mercado do Fundo, visando o maior alinhamento com os atuais cotistas, o Fundo optou por realizar a aquisição via operação de securitização de recebíveis. O montante total é de R\$ 340.000.000,00 em 3 tranches, sendo (i) 54% a uma taxa de IPCA + 7,6% a.a., prazo de 180 meses com 30 meses de carência de amortizações; (ii) 31% a uma taxa de CDI + 2,7% a.a., prazo de 180 meses com 30 meses de carência de amortizações; e (iii) 15% a uma taxa de CDI + 2,7% a.a., prazo de 36 meses sob o sistema *bullet* de amortização (total no vencimento). O volume total terá carência parcial de juros nos 24 primeiros meses, sendo 60% do total nos primeiros 12 e 40% nos meses subsequentes.

Após a aquisição, o índice de alavancagem líquido do Fundo¹ passou a aproximadamente 33,91%, valor entendido pela Gestão como saudável considerando a qualidade do portfólio e expectativa de crescimento real. Além disso, cabe ressaltar que a nova operação de recebíveis foi realizada com um spread² de 187 bps sobre a NTN-B 2030. A gestão do Fundo entende ter alcançado um nível adequado de alavancagem frente às condições atuais de mercado, de modo que não planeja realizar novas aquisições com dívida.

¹ índice de alavancagem líquido = (Saldo Total Obrigações – (Saldo em Caixa + Total Alocado em FIs)) / Valor total dos Ativos Imobiliários = (~R\$849 milhões – ~R\$ 85 milhões) / ~R\$2,26 bilhões

² spread (bps) = ((1+Taxa IPCA CRI)/(1+Taxa NTN-B 2030 fechamento 21/06/2022) - 1)*10000

Expectativa de Rendimento

A estrutura de aquisição conta com a garantia por parte do vendedor, a vigorar durante os 24 (vinte e quatro) meses subsequentes a partir desta data, de uma renda anual equivalente a 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) sobre o Preço, limitada a um montante de R\$ 29.133.376,46 (vinte e nove milhões e cento e trinta e três mil e trezentos e setenta e seis reais e quarenta e seis centavos), o equivalente a R\$ 1,85 (em real e oitenta e cinco centavos) por cota. Como garantia ao pagamento da renda anual pelo vendedor, o Fundo reterá esse montante do Preço.

Assim, a expectativa da gestão é que, combinada com a estrutura de carência da dívida, a aquisição gere ao Fundo um resultado adicional de R\$ 18.700.539,29 (dezoito milhões e setecentos mil e quinhentos e trinta e nove reais e vinte e nove centavos) nos próximos 24 (vinte e quatro) meses, o equivalente a R\$ 1,19 (um real e dezenove centavos) por cota.

Cabe ressaltar que esses números são estimativas da gestão não representando, assim, uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configurando isenção de riscos aos Cotistas. Ressalta-se, ainda, que o Fundo poderá realizar retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado operacional, distribuindo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado semestral em regime de caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

O Fundo manterá os cotistas e o mercado em geral informados quanto à evolução do Portfólio, permanecendo à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários referente à transação descrita.

São Paulo, 22 de junho de 2022

SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A.
Administrador do HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO